BITEG

Zwangsvollstreckung von öffentlich-rechtlichen Geldforderungen in den Grundbesitz

Normale Vollstreckungsmaßnahmen reichen oft nicht aus, um fällige Forderungen beizutreiben. Spätestens dann rückt die Vollstreckung in den schuldnerischen Grundbesitz in den Fokus. Gerade in kleineren Verwaltungen bestehen hier Unsicherheiten und Bedenken – etwa wegen Kostenrisiken, fehlender Erfahrungen oder unklarer Abläufe. Dieses Seminar vermittelt die rechtlichen Grundlagen, erläutert den praktischen Ablauf und zeigt anhand konkreter Fallbeispiele, wie Sicherungshypotheken und Zwangsversteigerungen wirksam eingesetzt werden können. Die Teilnehmenden erhalten zahlreiche Muster, Formulierungshilfen und eine umfassende Dienstanweisung für die Grundstücksvollstreckung.

Schwerpunkte

Schwerpunkte Zwangssicherungshypotheken:

- Rechtsgrundlagen der Grundstücksvollstreckung inkl. Erläuterung der Rangklassen nach ZVG sowie besondere Voraussetzungen nach der Abgabenordnung
- Die Bedeutung der dinglichen Lasten und die daraus bestehenden zeitlichen Zwänge – wann droht der Verlust der Rangklasse 3
- Welche Informationen und Unterlagen für die Grundstücksvollstreckung sind zwingend notwendig
- Zwangssicherungshypothek ja oder nein – *immer wieder eine Frage* – Voraussetzungen, Check-Liste, Musterantrag inkl. Anlagen (Rückstandsverzeichnis, Forderungsaufstellung, Vollstreckbarkeitserklärung)
- Die Zwangssicherungshypothek mit bedingt aufschiebender Wirkung – bei dinglichen Lasten; Verhinderung des Verlustes der Rangklasse 3
- Die Zwangssicherungshypothek als taktische Vollstreckungsmaßnahme und der daraus resultierende informatorische Mehrwert für die Vollstreckungsbehörde
- Das Zusammenspiel von Kreditinstitut/Grundpfandgläubiger und Vollstreckungsbehörde (Ablösemöglichkeit der Gemeinde durch den Grundpfandgläubiger, Rechtsgrundlagen, Vorgehen, Muster)
- Die Wirkung der Sicherungshypothek als verjährungsunterbrechendes Mittel
- Ist ein Antrag auf Zwangsversteigerung aus einer Sicherungshypothek sinnvoll (z.B. Gewerbesteuerforderungen)
- Wie kann ich z.B. Gewerbesteuerforderungen priorisieren um diese in einem möglichen Versteigerungsverfahren innerhalb der Rangklasse IV bestmöglich zu platzieren?

Schwerpunkte Zwangsversteigerungsverfahren:

- Das Portal zvg-portal.de
- Wann stelle ich als Gemeinde einen Antrag auf Zwangsversteigerung des Grundstücks
- Welche zeitlichen Besonderheiten muss ich in Bezug auf meine dinglichen Lasten beachten
- Wie sieht der Antrag auf Zwangsversteigerung aus; welche Anlagen sind beizufügen
- Was mache ich, wenn das Amtsgericht den Anordnungsbeschluss nicht zustellen kann
- Was mache ich, wenn sich z.B. Erben nicht in das Grundbuch des schuldnerischen Grundstücks als neuer Eigentümer eintragen lassen – Stichwort: Ersetzen der Zustimmungserklärung durch die Vollstreckungsbehörde durch Verwaltungsakt
- Zwangsversteigerung und Insolvenz; welche besonderen Gefahren lauern, hier für die Gemeinde – (Verlust der Forderung)

- Die Wirkung eines Duldungsbescheides für dingliche Lasten an den Insolvenzverwalter – Muster eines Duldungsbescheides wird gestellt
- Das geringste Gebot in einem Zwangsversteigerungsverfahren – Bedeutung, Berechnung
- Die Kosten im Zwangsversteigerungsverfahren – Musterberechnung wird erläutert
- Die 7/10 Grenze, die 5/10 Grenze, dass „Bar-Gebot“, die “Bietstunde“
- Der Zuschlagsbeschluss
- Welche Möglichkeiten bestehen, in einen etwaigen Übererlös zu pfänden
- Muster und Erläuterungen zu verschiedenen Arten von Kaufpreispfändungen
- Was mache ich bei Nachberechnungen der Grundsteuer – warum muss das Steueramt vorher beim Finanzamt Messbeträge für etwaige Art-Wert oder Zurechnungsfortschreibungen ermitteln
- Sollte die Gemeinde ggf. in einem Zwangsversteigerungsverfahren selbst als Käufer agieren (Positiv- und Negativ-Merkmale)

Preis

395.00 € zzgl. 19% MwSt.

Referent/-in

Udo Mühlenhaus

Herr **Udo Mühlenhaus** besitzt über 35 Jahre Erfahrung in den Bereichen Kasse, Vollstreckung, Steueramt, davon 8 Jahre in Beskow. Er ist BITEG-Dozent seit 1997.

Seminarteilnehmende

Kassen/Finanzbuchhaltungen und Vollstreckungsbehörden der Gemeinden, Städte und Kreise, Steuerämter, Zweckverbände, Rechnungsprüfungsämter

Ort und Datum

Mainhaus Stadthotel Frankfurt, Lange Straße 26, 60311, Frankfurt am Main

09-02-2026 - 10-02-2026 (09:00 - 16:00 Uhr)